

PLANINITIATIV GJELLERÅSVEIEN 2 1481 HAGAN

**utarbeidet av
MALARCHITECTURE AS
på vegne av
KARLSEN & NORDSETH AS**

20.12.2024

Planinitiativ for Gjelleråsveien 2

Tiltakshaver:

KARLSEN & NORDSETH ENTREPRENØR AS

Org. nr. 985 214 034

Gjelleråsveien 2, 1481 Hagan

Kontaktperson: sivilingeniør Øyvind Karlsen

Email: oyvkar@karlsen-nrodseth.no

Hjemmelshaver er søsterselskap:

KARLSEN & NORDSETH AS, Org. nr. 957 798 101

Plankonsulent:

MALARCHITECTURE AS, Org.nr. 998 597 919

Nedre Slotts gate 4 M, 0157 Oslo

Kontaktperson: sivilarkitekt MNAL Mirza Mujezinovic,

Mob. 470 15 667

Email: mirza@malarchitecture.com

Sivilarkitekt MNAL Mirza Mujezinovic er fagkyndig plankonsulent og vil være kontaktperson for gjennomføring av reguleringsprosess – fra planinitiativ til innsending av reguleringsplanforslag; herunder utarbeiding av illustrasjonsprosjekt, plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse.



Karlsen & Nordseth AS i arbeid.

Bakgrunn for prosjektet

Tiltakshaveren er Karlsen & Nordseth Entreprenør AS – et familieeid entreprenørfirma som har spesialisert seg på antikvarisk rehabilitering med fokus mot blikkenslager- og murerarbeider med egne ansatte. Eksempelvis har firmaet vært ansvarlig for prisbelønt rehabilitering av Historisk Museum, samt flere av ærverdige kirker i Oslo og Viken.

Firmaet har flere ansatte som er bosatt i Nittedal kommune samt i Viken fylkeskommune (med ansatte som trenger ekstra tilrettelegging). Karlsen & Nordseth Entreprenør AS er også en opplæringsbedrift med tett samarbeid med Bjertnes VGS hvor det jobbes aktivt med rekruttering av lærlinger.

Som en konsekvens av firmaets strategi for å tilpasse spesialkompetanse på antikvarisk rehabilitering (ledelse, prosjektering og utførelse) er tiltakshaveren avhengig av å ha en velfungerende bedriftsinfrastruktur optimalisert for en grønn bærekraftig fremtid. Med utgangspunkt i sin nærhet til knutepunktet på Gjelleråsen og med god forbindelse til Akershus, Nittedal og Oslo spiller eiendommene i Gjelleråsveien 2 en viktig rolle.

Karlsen & Nordseth Entreprenør AS ønsker å opprettholde sin tilstedeværelse og aktivitet på eiendommen (og i kommunen) med intensjon om å skape et nytt energieffektivt og fremtidsrettet næringsbygg.



Eksisterende situasjon, vinteren 2023

Formålet med planen

Målet med planinitiativet er å omregulere Gjelleråsveien 2 (g. nr./b.nr 3/223 og 3/186) for å kunne etablere et nytt toetasjes næringsbygg på eiendommene. Den eksisterende bebyggelsen, som planlegges fjernet, bærer preg av midlertidighet og manglende arkitektonisk kvalitet. Den er utdatert med tanke på miljø, energieffektivisering og kontorvirksomhet. Opprinnelig var bygningsmassen oppført som en mindre enebolig bygget på 1950-tallet. Den ble kontinuerlig utvidet og ombygget frem til i dag. Bruken ble også endret, og i de siste 30 år har bygningsmassen blitt brukt til kontorlokaler og verksted for Karlsen & Nordseth Entreprenør AS.

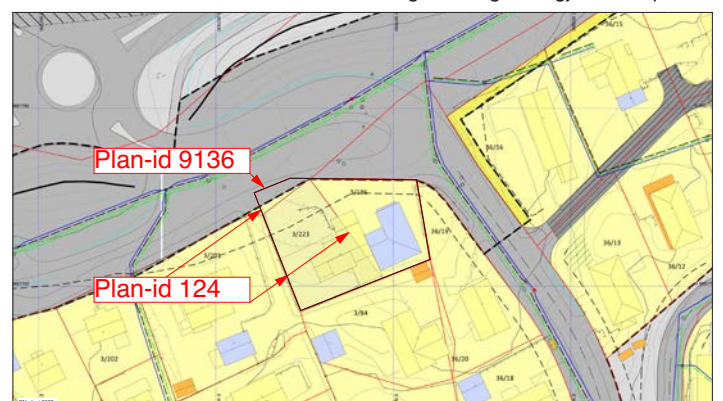


Planavgrensning

Eiendommene (G.nr/B.nr: 3/223 og 3/186), på til sammen 1,23 daa er i dag regulert til boligbebyggelse. Hensikten med den nye planen er å tilrettelegge for næringsvirksomhet. Eksisterende bebyggelse foreslås fjernet, og det planlegges et nytt toetasjes kontorbygg med tilhørende verksted, på til sammen 600 kvm BRA, samt parkering med 9 biloppstillingsplasser på terreng. Dagens bruk av tomten (som er til næringsvirksomhet) føres videre. Planen legger til rette for en mer tilpasset bygningsmasse og en tydeligere avgrensning mot naboeiendommene og Gjelleråsveien. Planen vil utbedre overvannshåndteringen og bearbeide utearealene med et klart skille mellom drift og beplantning. Reguleringsarbeid i tilknytning til en mindre del av eiendommen G.nr/B.nr 101/1 går utpå å utbedre den trafikale situasjonen, samt å tilrettelegge for en sammenhengende overvannshåndtering med eiendommene G.nr/B.nr: 3/223 og 3/186. Arealet på delen av eiendommen G.nr/B.nr

101/1, som inngår i reguleringsarbeidet, er 64 m². I dag er 21 m² av dette regulert til boligformål (Plan-id 124 «Reguleringsplan Skillebekk – Putten – Gjelleråsen»), mens det resterende arealet er regulert til vegformål (Plan-id 9136 «Rv4. Gjelleråsen – Slattum (dagsoner)»). Formålet til delen av arealet som inngår i plan Plan-id 124, endres fra bolig- til vegformål, mens formålet til delen som inngår i plan Plan-id 9136 forblir uendret (vegformål).

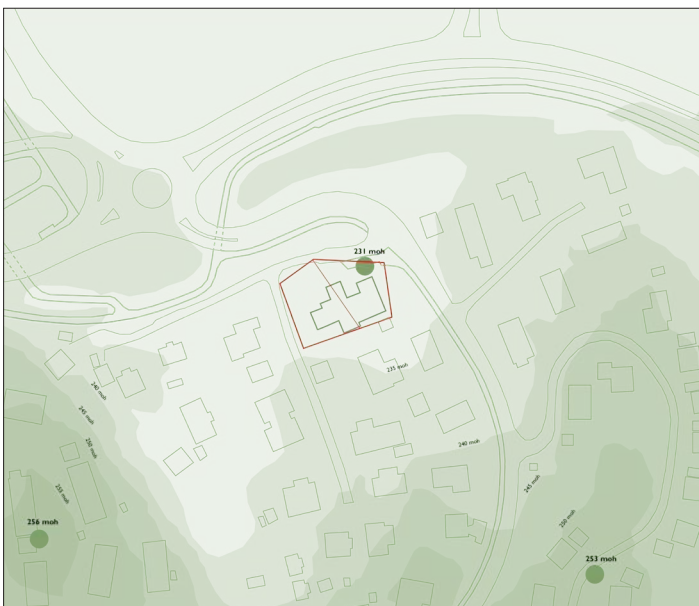
Planavgrensning med gjeldende planer





Planområdet sett fra lufta, i dag (bildet hentet fra Gulesider).

Nabolaget



Eiendommen i Gjelleråsveien 2 ligger lengst mot nord i et eksisterende boligområde på Gjelleråsen. Nabolaget består av småhusbebyggelse i en til to etasjer med mye luft og grønt mellom husene. Frem til 1950 var dette et skogsområde. Med utgangspunkt i nærhet til veikrysset mellom Trondheimsveien og Hadelandsveien ble urbaniseringsprosessen utløst. Frem til midten av 1970-tallet skjedde det en gradvis fortetting i området med «sparsomme og edrue» eneboliger. Med velstandsøkningen fra begynnelsen av 1980-tallet tiltar fortettingen og etter noen år får nabolaget dagens form. Den opprinnelige eneboligen på planområdet i Gjelleråsveien 2 var et av de første husene som ble bygget i nabolaget. Boligområdets landskapsform er et lite amfi som skråner mot nord, med planområdet som det laveste (og tilnærmet nordligste) punktet i nabolaget.



Gjelleråsen sett fra lufta, 1962 (bildet hentet fra Gulesider).

Bygget har vært brukt som bolig, kontor, privat klubb, spillelokale, serveringsted

blikenslager
verksted
bygget 1996

tilbygg (bak)
administrativ del
for verkstedet
bygget 1996

tilbygg
m. cafe og
garasje
bygget 1960

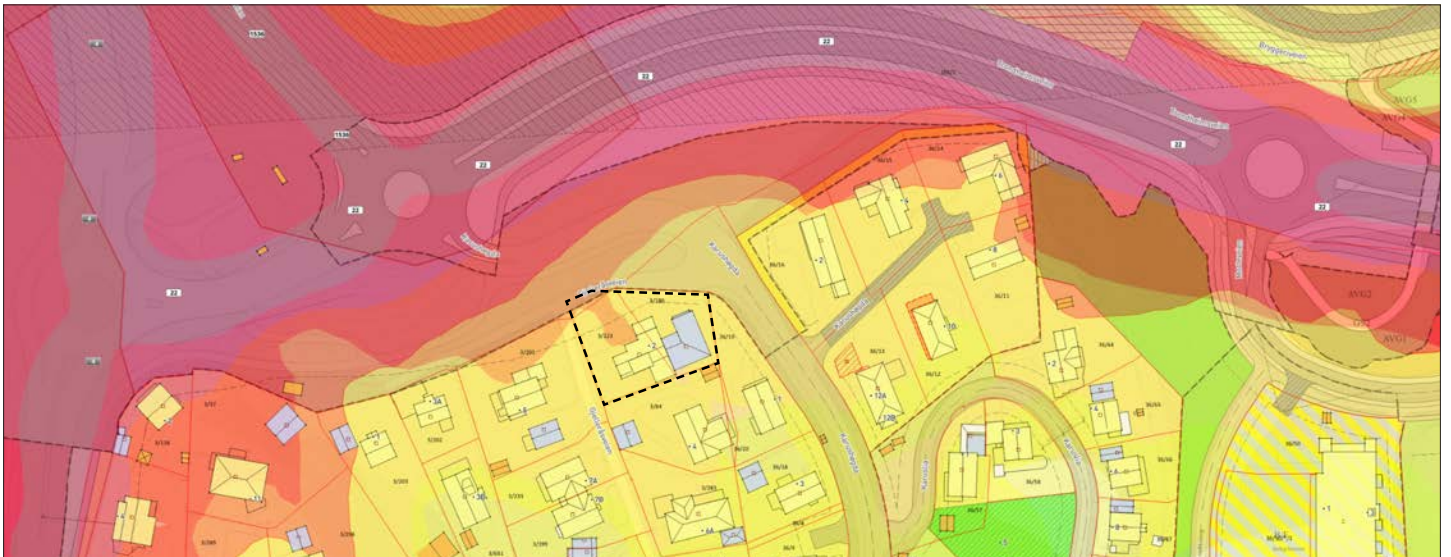
“original” del
bygget cirka 1950



Foto med dagens situasjon.

Eksisterende bygningsmasse

Eiendommen har vært brukt i flere tiår som næring (blant annet kontor og verksted). Med den gradvise utbyggingen og pragmatiske ombyggingen over flere tiår, har bebyggelsen mistet sin visuelle kvalitet og funksjonalitet. Uteområdene har vært brukt som lagring og bærer preg av midlertidighet.



Støykart (hentet fra Nittedal Kommune).

Støy

Gjelleråsveien 2 ligger i nærheten av krysset mellom Rv4 og Fv22. På begynnelsen av 2000-tallet ble krysset utvidet slik at det kunne absorbere fremtidig økning i biltrafikk. Denne utviklingen bidro også til at store nasjonale selskaper som Ringnes Bryggeri, Arcus og Würth, kom til nabolaget. Denne prosessen har utvilsomt påvirket kvalitetsbildet for tomten da situasjonen ble mye mer støyutsatt. I dag ligger årsgjennomsnittet for Rv4 på 18.900 bilpasseringer, mens Fv22 ved planområdet har 18.360 bilpasseringer i Ådt*. Siden denne regionale trafikkinfrastrukturen ligger

også høyere i terrenget enn planområdet, blir eiendommen ekstra støyutsatt. Dette kommer tydelig frem på kommunale støykart hvor hele eiendommen ligger i gul/oransje-støysone. **Som konsekvens av støyproblematikken eigner eiendommen i Gjelleråsveien 2 seg ikke til bolig, og derfor anses endring i formålet til næring som fordelaktig.**

* <https://trafikkdata.atlas.vegvesen.no/#/utforsk?datatype=averageDailyYearVolume&daytype=ALL&display=chart&from=2023-06-13&trpids=02846V443400>

Naturmangfold

Tomta vurderes til å være sterkt preget av opparbeidede områder med menneskelig påvirkning. Vegetasjonen domineres hovedsakelig av nitrofile og ruderate arter som skvallerkål, bringebær og løvetann. Det forekommer flere fremmedarter på tomta, inkludert arter som er vurdert til svært høy risiko (SE) på Fremmedartslista 2023. Artene inkluderer kanadagullris, blåhegg, hagespirea, krypfredløs, buskhyll (alle SE) og amerikahumleblom (HI-høy risiko). I henhold til forskrift om fremmede organismer, må tiltaket ikke bidra til spredning av disse som kan medføre negative konsekvenser for stedegent naturmangfold. Artene er rangert i to kategorier hvor én er arter som alltid skal ha tiltak (kanadagullris), og én hvor tiltak bør vurderes (blåhegg, buskhyll, syrin, krypfredløs). I Naturmangfoldsrapporten (som er utarbeidet i tilknytning til plansaken) følger registrering av hver art samt en anbefaling om håndtering i

henhold til deres risikokategori. Det skal derfor lages en tiltaksplan som tar for seg hvordan artene skal håndteres i forbindelse med gravearbeider og massehåndtering der disse artene er registrert.



Illustrasjon viser kartfesting av registrerte fremmedarter i tiltaksområdet. Naturmangfoldsrapport, Naturrestaurering.

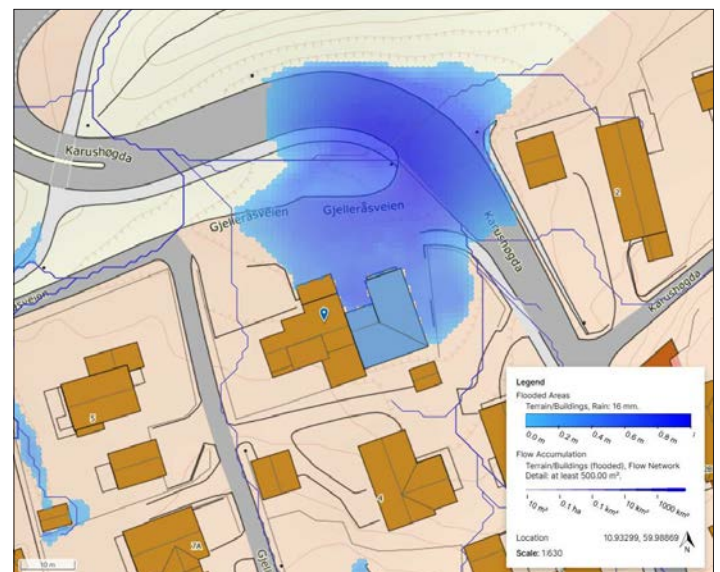
Overvannshåndtering og flomsikring

Planområdet ligger ikke i en flomaktsomhetszone som i dette tilfelle er Nitelva. Planområdet ligger nederst i aktuelt nedbørsfelt. Det har dermed i overvannsprosjekteringen vært et stort fokus på å sikre fremtidig bygg og planområdet mot flom. Nittedal kommune har uttalt av at flomveier

gjennom området må ivaretas i plan med hensynssone for en nedbørshendelse med 100-års gjentakintervall og klimafaktor 1,5. Dette har resultert i at den laveste koten som ny bebyggelse kan plasseres på, er kote +232.00 (tilsvarende 0,9 meter høyere enn koten på gulvnivået på det eksisterende verkstedet). All overvannshåndtering planlegges løst innenfor egen tomt.



Oppstrøms nedbørsfelt og naturlige strømningslinjer for Gjelleråsveien 2, hentet fra SCALGO



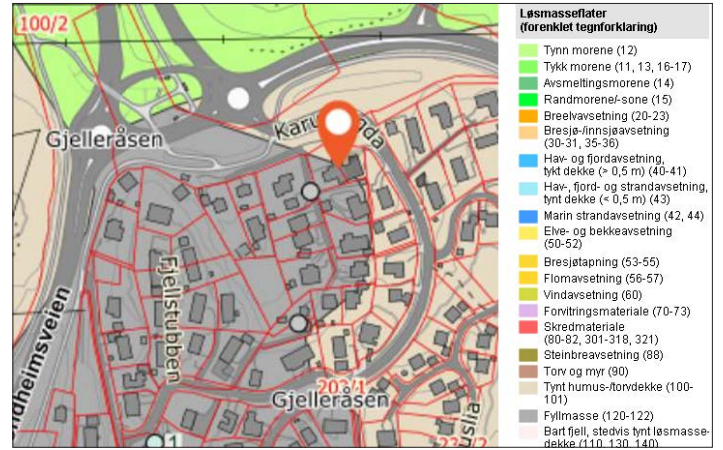
Figuren viser modellering av dagens vannmengder ved en 20 års nedbørshendelse og klimafaktor 1,5 ved bruk av SCALGO. Det er tatt utgangspunkt i nedbørsdata fra Norsk klimaservicesenter og konsentrasjonstiden for nedbørsfeltet (seks minutter) er brukt. Det gir en nedbør på ca. 16 mm. Som vist i figuren, ligger planområdet i et lavbrekk der nedbør samles opp. Den naturlige flomveien går nordover langs Karushøgda. Det SCALGO ikke viser er plassering av sluk og påkobling til kommunalt ledningsnett. ref. Fagrapport RIVA. 29.11.2024, Ingenia AS.

Grunnforhold

Tomten ligger over marin grense og dermed er faren for kvikkleire på tomten utelukket, og løsnemråde er med dette også utelukket. Det er i tillegg undersøkt om tomten kan ligge i et utløpsområde for områdeskred. Området ligger i et terreng som er utenfor mulig utløpsområde. I henhold til NVE Veileder Nr.1/2019 så er tiltaket dermed utredet for områdeskredfare og det kan konkluderes med at tiltaket ligger utenfor dette. Basert på resultater fra grunnundersøkelser så er løsmassene på tomten (sandige fyllmasser på store deler av tomten) vurdert til å være masser med relativt god infiltrasjonsevne. Det er grunt til fjell på tomten. Registrerte dybder til antatt berg i borpunktene varierer mellom ca. 2,6 og 0,6 m under eksisterende terreng på tomten. I borpunkt 1 utenfor tomten er det registrert 4,8 meter til berg. Grunnvannsstand er målt 1,96 m under terreng i borpunkt 2. Det er tett på fjellkoten i dette borpunktet. Det kan legges til grunn i overvannsprosjektering at grunnvannet følger fjellets topografi. Det er enkle

Forurenset grunn

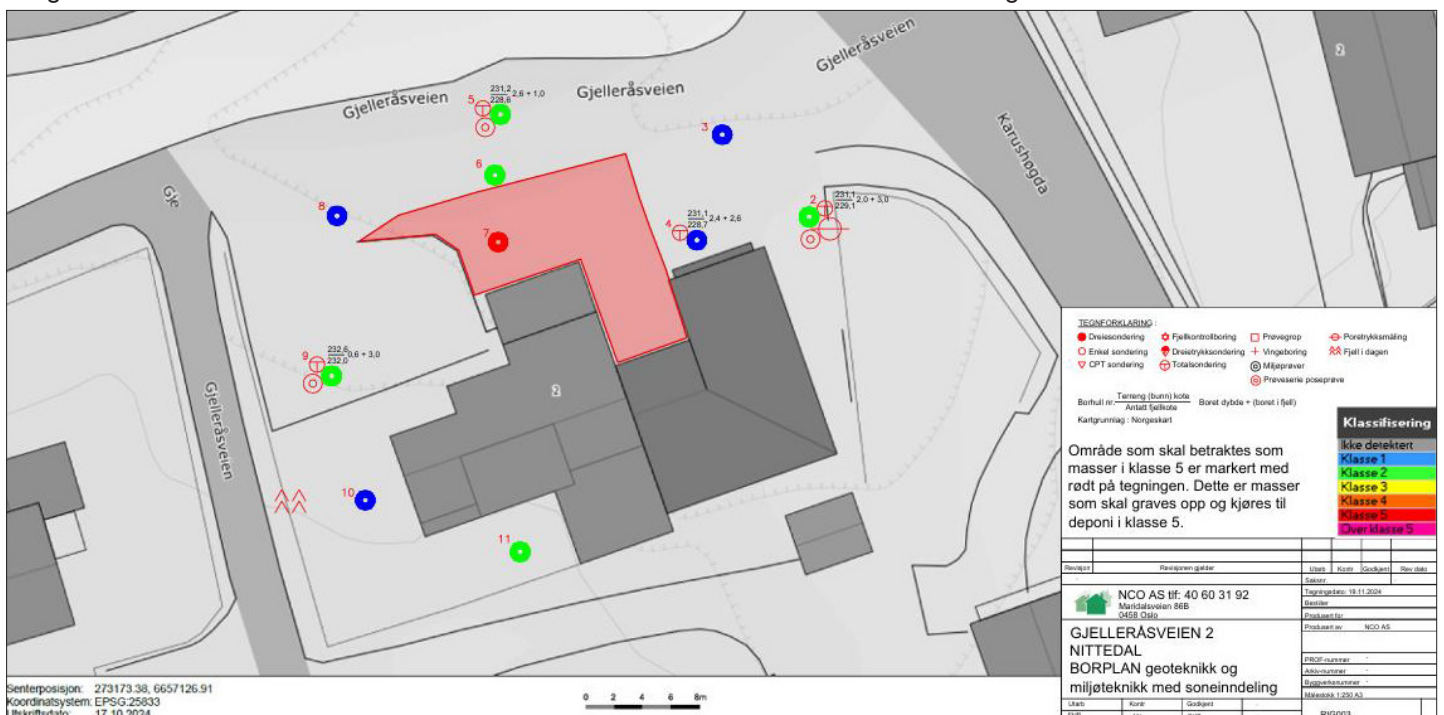
Det er tatt 11 prøver rundt omkring på planområdet og disse er blitt analysert for tungmetaller (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn), PCBsum7, PAHsum16, BTEX og hydrokarboner. Kun prøven nr. 7, som ble tatt rett utenfor den eksisterende bebyggelsen viser høyt innhold av bly (og faller under tilstandsklasse 5). Det er sterk mistanke om at dette skyldes tidligere bruk av tomten da det var bensindrevne biler som



Figuren viser et utsnitt av kvartærgeologisk kart for det aktuelle området, ref [1]. Kartet indikerer at løsmassene i det aktuelle området består av tynt dekke av organisk materiale over berggrunn og fyllmasse. Området ligger over marin grense. Det er ingen fare for kvikkleire på tomten. Derfor kommer ikke NVE veileder nr1/2019 til anvendelse.

og oversiktlige grunnforhold på tomten og etablering av overvannsanlegg og bygningsmasse på tomten er fullt ut gjennomførbart. Andre geotekniske forhold slik som forslag til fundamentering og radonsperre for tiltaket vil bli detaljprosjektert i forbindelse med byggesøknad av tiltaket.

dominerte. Det var bly i bensinen i eldre dager. Området rundt prøvetakingspunktet er identifisert som en sone og sonen speiler derfor et tidligere definert parkeringsareal. Ut fra grunnundersøkelser og miljøtekniske undersøkelser så er det grunt til fjell i sone omkring prøvepunkt 7. Alle løsmasser i dette området skal graves opp og fjernes i henhold til denne kategori.



Inndeling av gravesone omkring prøvepunkt 7. Prøvepunkt 7 er i kategori helsebasert tilstandsklasse 5. Dette er masser som må graves opp og kjøres bort til deponi



Tiltak sett fra Gjelleråsveien/ankomst fra bussholdeplassen.

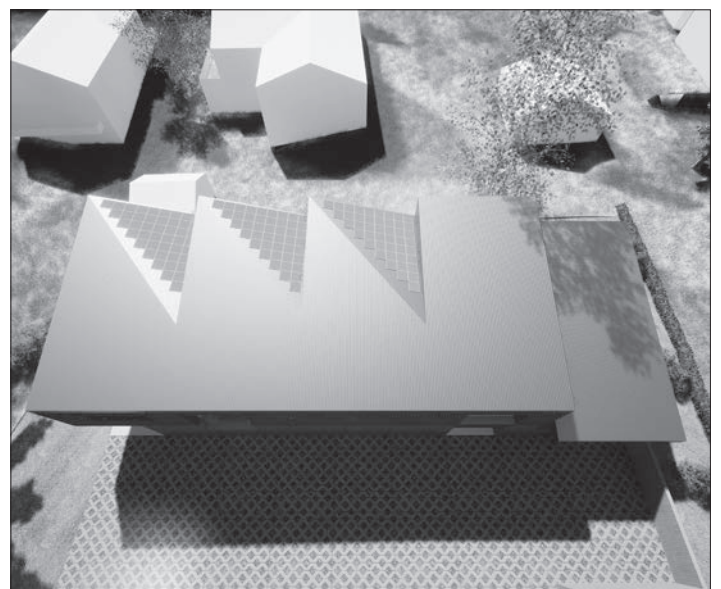
Intensjon

Planarbeidets intensjon er å tilrettelegge for en næringsbyggelse som både ivaretar driftskrav til Karlsen & Nordseth Entreprenør AS og fremstår som visuelt tiltalende for nabolaget. I tillegg anser vi endret formålsbruk til næring som et positivt bidrag til situasjonen. Å kunne tilrettelegge for en familiebedrift til å drive med prosjektering (antikvarisk rehabilitering) og produksjon (ikke-støyende blikkbretting) er et bilde på en god nabolagsutvikling. Denne typen sameksistens mellom forskjellige funksjoner forbedrer både den sosiale bærekraften i området. Næringsbygget plasseres på langs med i eiendommen i øst-vest retningen. Planområdet skråner opp mot sør/sørvest, slik at første

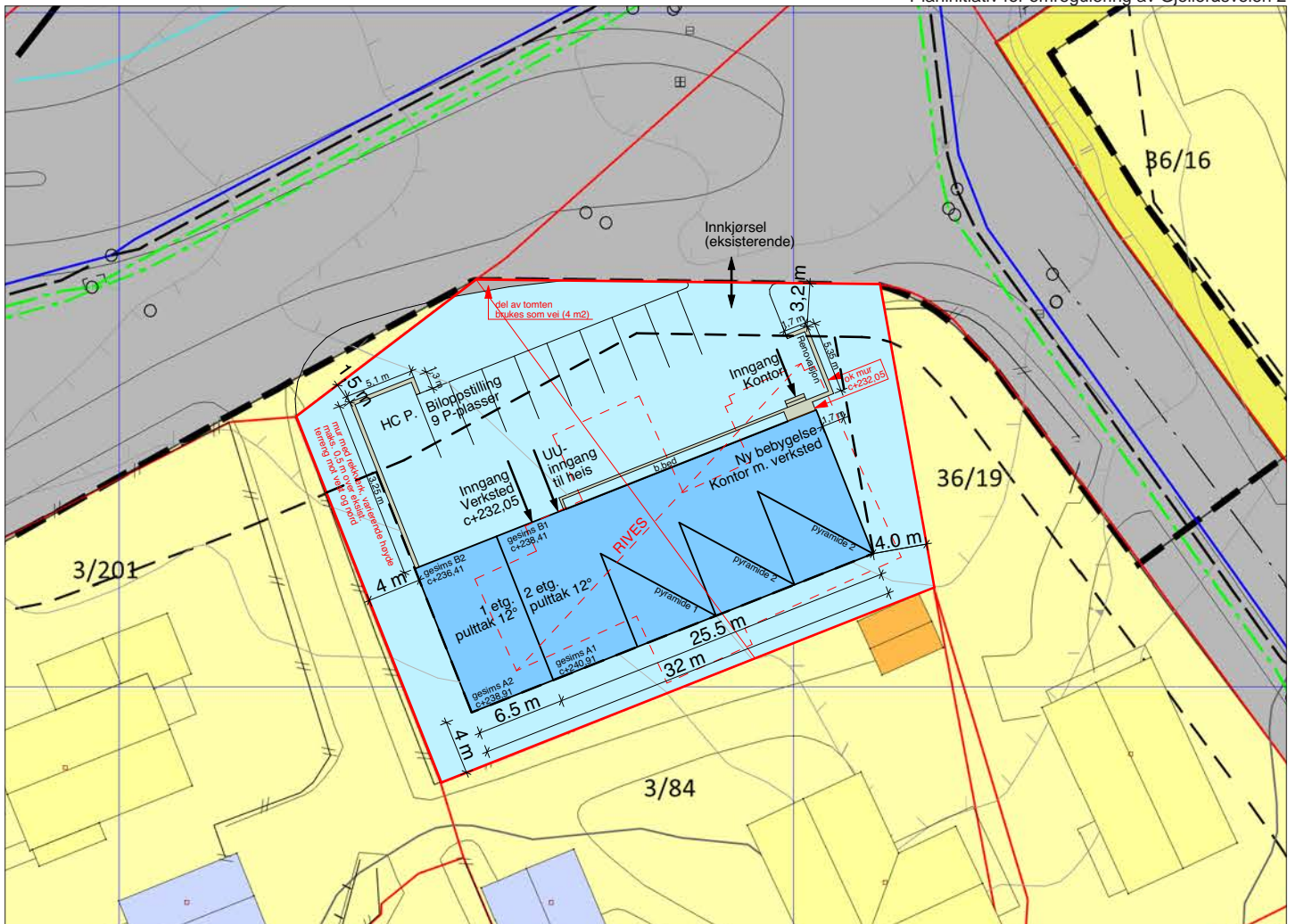
etasje blir delvis integrert i terrenget, som en slags sokkel. Med utgangspunkt i landskapstilpasning foreslås det pulttaksform som skråner parallelt med terrenget. I tillegg får taket ytterligere artikulering ved tre «kutt» og en nedsenket del (over verkstedet). Dette gir bygget en særegenhet. De tre karakteristiske kuttene mot vest, (de tre «pyramidene») tilrettelegger for en integrert solcelle-løsning. Byggets arkitektoniske palett bygger på idéen om enkel og jordnær detaljering med bestandige materialer som for eksempel tegl og båndteking. Intensjonen er å bruke bedriftens kunnskap og erfaring til å skape et næringsbygg som også skal fungere som et utstillingsvindu.



Tiltak sett fra Karushøgda - samspill med landskapet.



De tre karakteristiske kuttene mot vest ("de tre pyramidene") tilrettelegger for en integrert solcelleløsning.

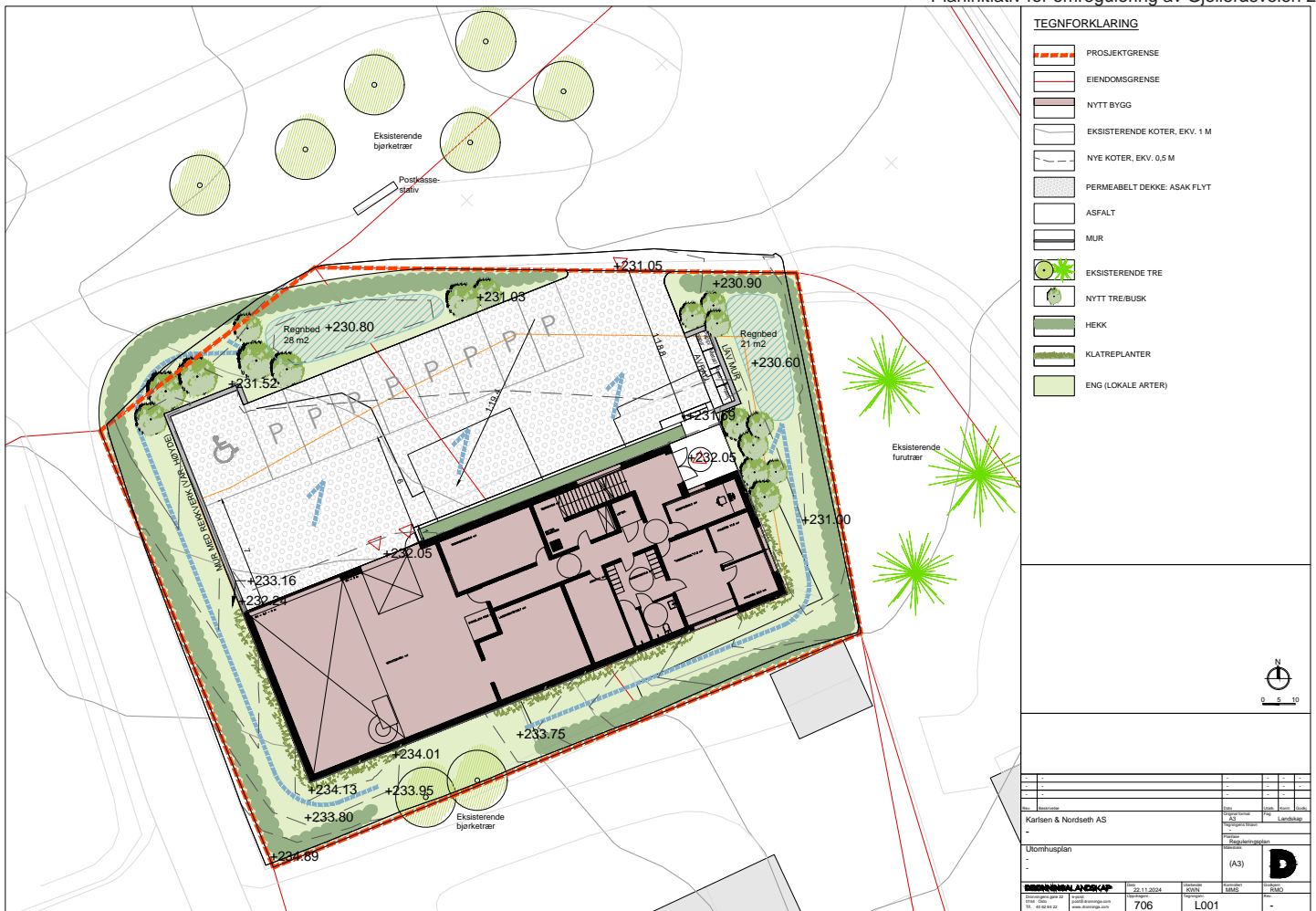


Situasjonsplan og BYA-regnskap

Illustrasjonsplanen viser en tomtedisplaying der det legges til rette for et toetasjes næringsbygg (kontor og verksted) på 370 m² BYA. I tillegg er det foreslått 9 biloppstillingsplasser (samtlige P-plassene ligger utenfor byggegrensen mot FV-22). Arealer som skal være gjeldende i BYA-regnskapet: hovedbygg, parkeringsplasser og blomsterbed (0,5 m over eksisterende terreng). Arealet til næringsformålssområdet er 1228 m² (resterende 4 m² inngår i vegformål)

Type konstruksjon	Areal
Yttervegg bygg	370
Blomsterbed (>0,5m o.e.t.)	17
P-plasser, 9 stk. (9x18 m ²)	162
Total (BYA)	549

%BYA= BYA x 100 / tomteareal for K/I bebyggelse
44,7 % (tilsv. 45%).



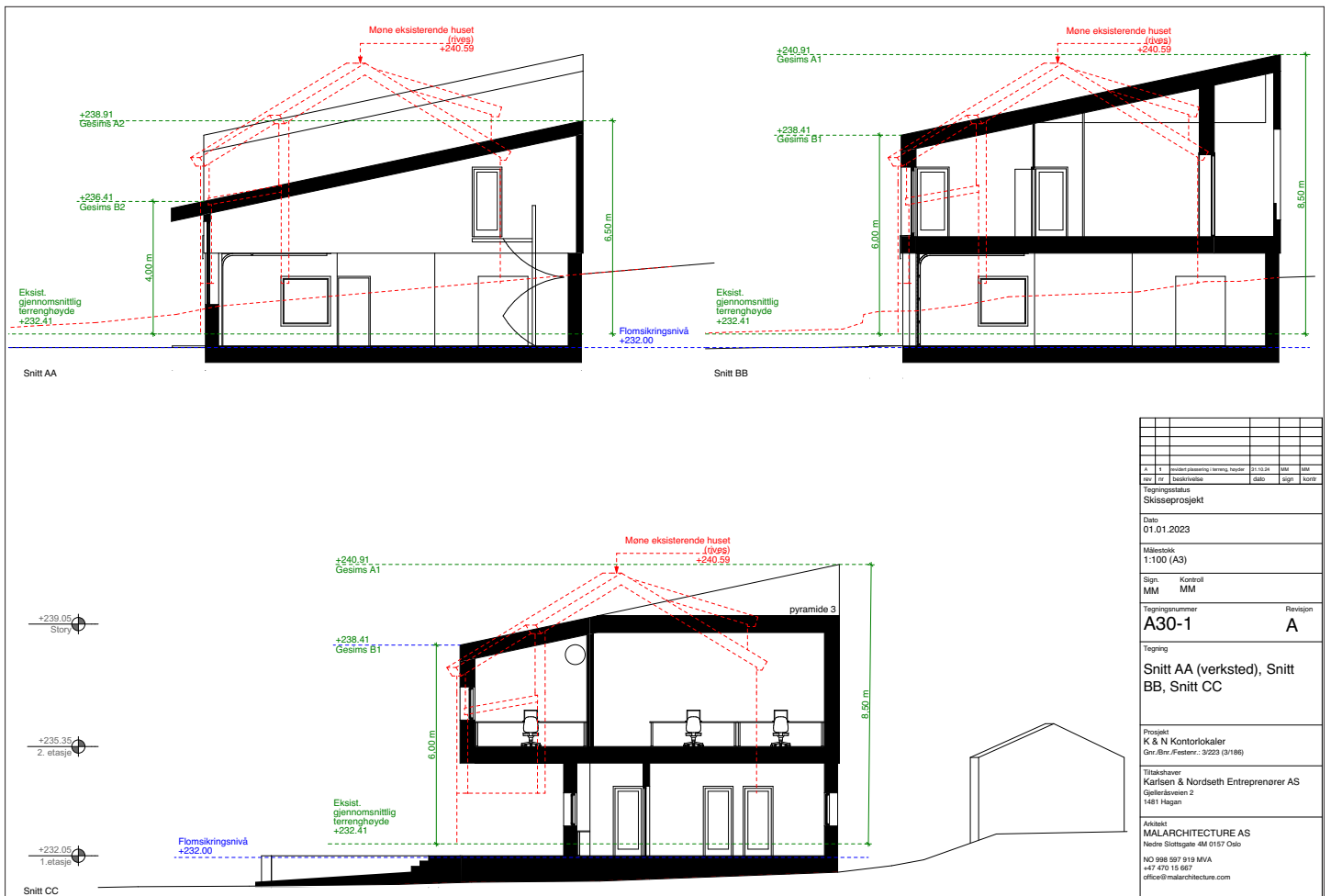
Utomhusplan

I dag er eiendommen åpen mot Gjelleråsveien uten tydelig innkjøring. Dagens næringsbruk utløser noe biltrafikk i arbeidstiden. Det meste kommer fra de ansatte, samt noe fra leveranser til og fra verkstedet. Selv om det ikke har vært noen trafikkproblemer i tilknytning til bruken, tar planarbeidet som mål å forbedre den lokale trafikale situasjon. Tomten blir sikret mot Gjelleråsveien, med tydelig planlagt innkjørsel og parkering etter de gjeldende trafikale normene. Målet er at den eksisterende tur- og friluftsruten (som forbinder nabolaget med Morttjernen friluftsområdet) forblir like sikker som den er i dag. På den måten søker forslagstilleren å ivareta barnas interesser i nabolaget.

Eksisterende situasjon på eiendommen er preget av praktisk bruk av utearealet, sannsynligvis gjennom stadige endringer og ønsket funksjon på stedet. Dette har resultert i et utflytende areal mot veien, uten noen tanke på vegetasjon eller grøntareal. Vest og sør for eksisterende bygg er det noe grøntareal og trær, men dette har ikke vært et fokus og mye har sett bedre dager. Det står to større bjør-

ketre i grensen mot sør, begge planlegges beholdt som et positivt tilslag i planforslaget. Ny situasjon tar sikte på å tilføre et grøntareal rundt hele eiendommen, med unntak av avkjøring til Gjelleråsveien. I tillegg vil det plantes busker og trær på steder som ikke sjenerer eller forringer sikt for trafikanter. Det planlegges også klatreplanter i tilknytning til bygget. Det skal tilstrebes å bruke stedegne arter. Ref. utomhusplan/LARK

Atkomstsonen legges mot nord (mot Gjelleråsveien). Nærmest atkomsten ligger inngangen til næringsbygget (ansatte og besøkende), mens disponeringssonen for verkstedet ligger innerst på tomten. Imellom disse ligger biloppstillingssonen med 9 p-plasser (hvor av en plass for funksjonhemmede), samtlige tilrettelagt for el-lading. Omfang av biltrafikk inn-og-ut av eiendommen og antall besøkende vil tilsvare nivået som har vært i de siste årene. Planområdet ligger i gangavstand til knutepunktet på Gjelleråsen med gode bussforbindelser til Nittedal, Lill-estrøm og Oslo.



Volumetri og gesimshøyder

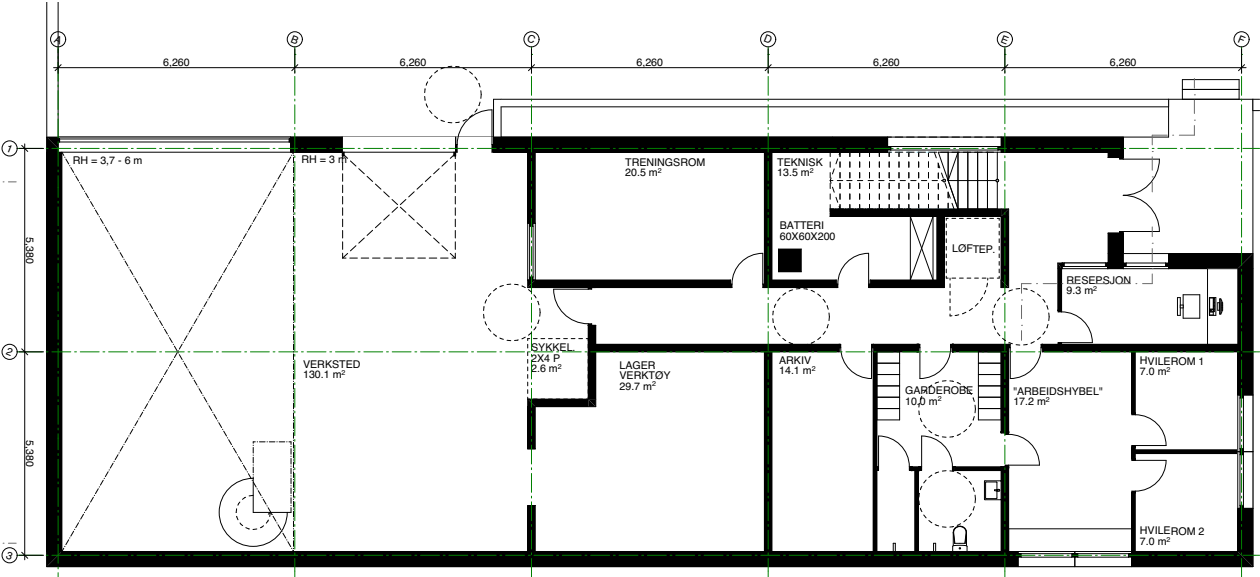
Eiendommen (Gjelleråsveien 2) tilsvarer én medium-stor tomt for en enebolig/tomannsbolig. Den nye bebyggelsen på planområdet tar utgangspunkt i småhuskarakteren til den eksisterende boligbebyggelsen: en landskapstilpasset to-etasjes bygningsstruktur med variert takløsning. Boligområdets landskapsform er et lite amfi som skråner mot nord, med planområdet som det laveste (og tilnærmet nordligste) punktet i nabolaget. Da planområdet ligger lengst mot nord, kan man betrakte det fremtidige tiltaket som en naturlig avslutning av boligområdet og en støyskjerm mot den regionale infrastrukturen.

Planforslaget totale høyde overskrider ikke kotehøyden c+240.85. (tilsvarende 26 cm høyere enn mønehøyden til den eksisterende bebyggelsen. Hovedgrunnen til de foreslåtte gesimshøydenen er kravet til flomsikring: byggets lavest nivå kan ikke være under kote c+232,00, (som er 0,9 meter høyere enn gulvnivået til det eksisterende verkstedet). Følgende gesimshøyder definerer planforslagets volumetri:

- Gesims A1 (ved kontordelen, mot sør) er på 8,5 m over den gjennomsnittlige terrenghøyde. Denne er også «brutt» på tre steder i et salgspyramideformet takform
- Gesims A2 (mot sør ved verksted) er på 6,5 m over den gjennomsnittlige terrenghøyde.
- Gesims B1 (ved kontordelen, mot nord) er på 6,0 m over den gjennomsnittlige terrenghøyde.
- Gesims B2 (ved verkstedet, mot nord) er på 4,0 m over den gjennomsnittlige terrenghøyde.



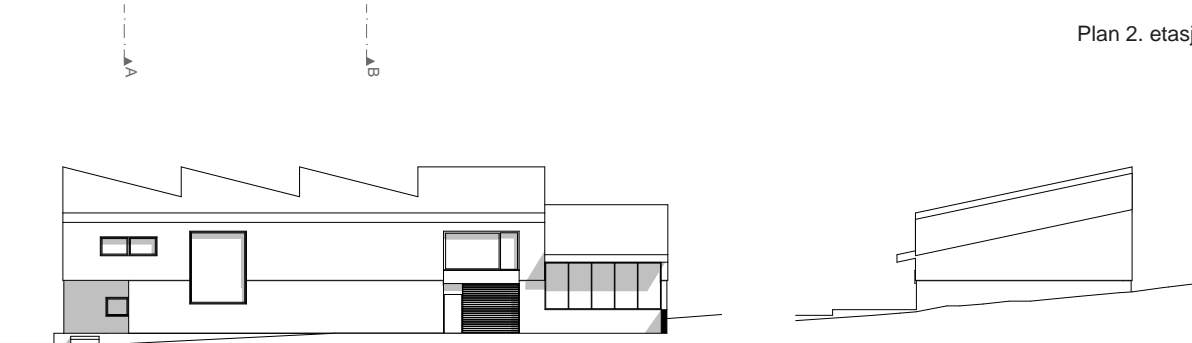
Tiltak sett fra Gjelleråsveien/Karushøgda - tilpasing i skala og volum.



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Fasade mot nord

Fasade mot vest

Fasade mot ost

Fasade mot sør

Sol- og skyggediagram, dato 1. mai



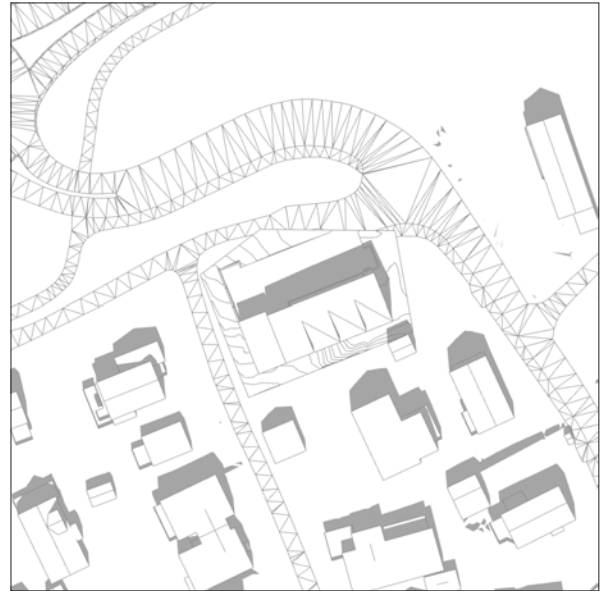
klokken 09:00



klokken 10:00



klokken 11:00



klokken 12:00



klokken 13:00



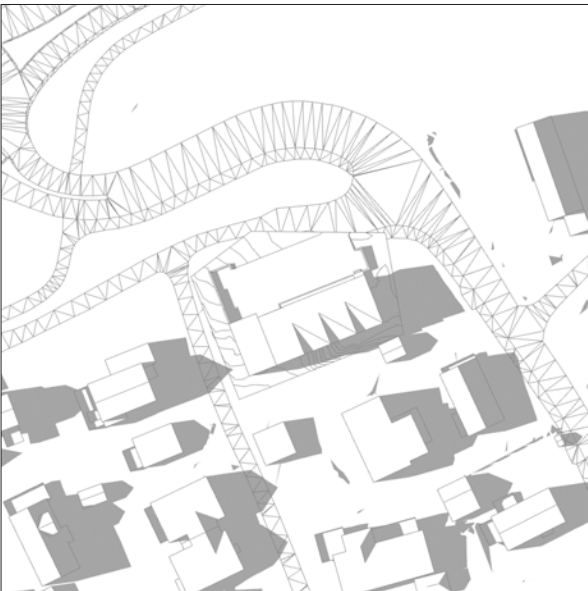
klokken 14:00



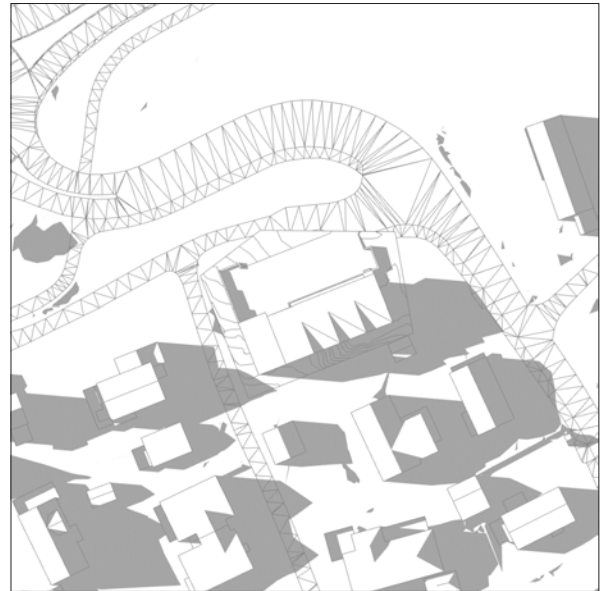
klokken 15:00



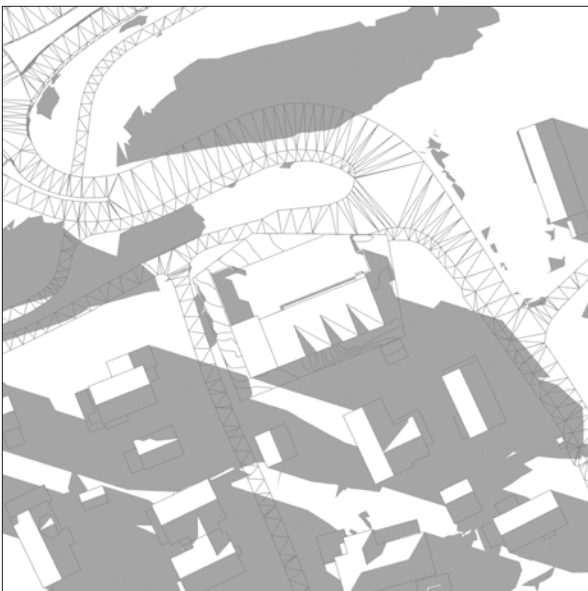
klokken 16:00



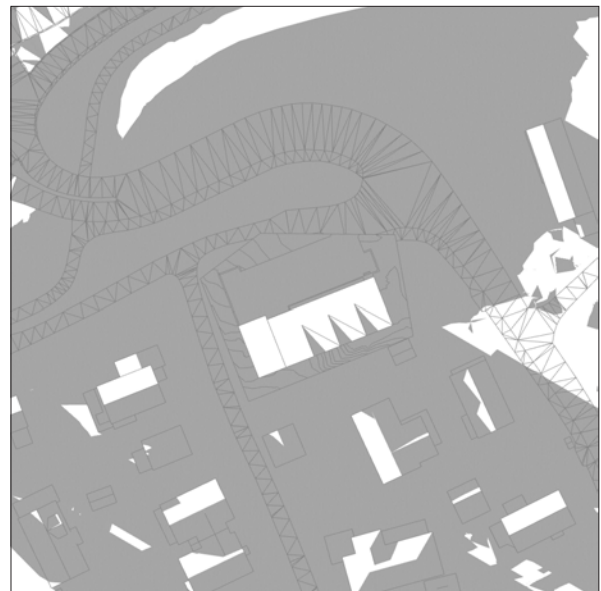
klokken 17:00



klokken 18:00



klokken 19:00



klokken 20:00

Forhold til kommuneplan/ gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Eiendommene i Gjelleråsveien 2 (G.nr/B.nr: 3/223 og 3/186) ligger i planområdet til Plan-id 124 «Reguleringsplan Skillebekk – Putten – Gjelleråsen», og er regulert til boligformål – fritt liggende småhus bebyggelse. Formålet søkes omregulert til næringsareal (kontor med verksted).

Gjeldende plan for planområdet tillater maksimum %BYA på 30%. Planforslaget tar utgangspunkt i en tilsvarende BYA på bebyggelsen, men det foreslås flere biloppstillingsplasser grunnet behovet til virksomheten. Dette gir derfor et avvik i BYA i forhold til den gjeldende reguleringsplanen for eiendommene.

Reguleringsplanens maksimale tillatte mønehøyde er 9,0 meter og den maksimale tillatte gesimshøyden er 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak er 7,5 meter. Gesimshøydene i den gjeldende reguleringsplanen er tilrettelagt frittliggende småhusbebyggelse og derfor er svært begrensende for et annet type formål, som i planforslaget næring (kontor/verksted), ref. Arbeidsplassforskriften §2-8 Romhøyde. Planforslaget avviker fra de gitte maksimale gesimshøydene som er definert i den gjeldende reguleringsplanen for eiendommene. Hovedgrunnen til avviket er kravet til flomsikring: byggets lavest nivå kan ikke være under kote c+232,00 (som er 0,9 meter høyere enn gulvnivået til det eksisterende verkstedet).

Reguleringsarbeid i tilknytning til en mindre del av eiendommen G.nr/B.nr 101/1 går utpå å utbedre den trafikale situasjonen, samt å tilrettelegge for en sammenhengende overvannshåndtering med eiendommene G.nr/B.nr: 3/223 og 3/186. Arealet på delen av eiendommen G.nr/B.nr 101/1, som inngår i reguleringsarbeidet, er 64 m². I dag er 21 m² av dette regulert til boligformål (Plan-id 124 «Reguleringsplan Skillebekk – Putten – Gjelleråsen»), mens det resterende arealet er regulert til vegformål (Plan-id 9136 «Rv4. Gjelleråsen – Slattum (dagsoner)»). Formålet til delen av arealet som inngår i plan Plan-id 124, endres fra bolig- til vegformål, mens formålet til delen som inngår i plan Plan-id 9136 forblir uendret (vegformål).

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet har et begrenset omfang, tilsvarende én medium-stor tomt for en enebolig/tomannsbolig. Det har vært bebygget i over 70 år, mens nåværende næringsvirksomhet har pågått i 30 år. Omfang av fremtidig aktivitet på eiendommen blir tilsvarende dagens nivå. I tillegg foreslår planforslaget å erstatte eksisterende bebyggelse med et to-etasjes næringsbygg. Det planlagte prosjektet er en videreutvikling av eksisterende situasjon med utgangspunkt i nabolagets strukturelle karakter og den aktiviteten som har pågått over mange år. Med dette anser vi ikke at planforslaget berører vesentlig interesser, enten til nabolaget eller regionale/kommunale aktører, utover det som tilsvarer en byggesak i et allerede regulert planområdet.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Det skal utarbeides ROS-analyse. Der er allerede utført følgende analyser som forebygger risiko og sårbarhet:

- kartlegging og prosjektering av overvannshåndtering/flomsikring,
- geologisk rapport,
- støykartlegging,
- biologisk mangfold,
- tiltaksplan: forurenset grunn.

Trafikksikkerhet blir ivaretatt ved at man planlegger innkjørsel/biloppstilling etter kommunale normer. Trafikkmengden til og fra eiendommen blir som i dag.

Offentlige organer/andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

Da planområdet ligger i nærheten av det regionale veinettet, blir Statens Vegvesen varslet om planoppstart. De 9 foreslåtte P-plassene ligger utenfor byggegrensen mot FV22. Fylkeskommunen blir også informert angående de mindre justeringene på veiarealet i Gjelleråsveien (g./br.nr. 101/1). Varslingsomfanget defineres i samspill med Nittedal kommunes planavdeling.

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.

Informasjonsmøte med naboene/eiendomshavere i Gjelleråsveien og Karushøgda, samt Gjelleråsen Vel (gjelleraasenvel.vel247.no/) ble avholdt den 5.12.2024.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. En beskrivelse i henhold til forskriftens § 9.

Vår vurdering er at planarbeidet ikke trenger å bli omfattet av forskrift om konsekvensutredningen. Dette begrunnes i følgende:

- Planområdets størrelse tilsvarer en medium-stor tomt for en enebolig/tomannsbolig. Den planlagte bebyggelsen tar utgangspunkt i strukturelle og visuelle kvaliteter til bebyggelsen i området, samt følger allerede vedtatte byggegrenser (med unntak byggegrense mot nord som overskrides med de foreslåtte P-plassene. Planforslagets omfang er begrenset og i svært liten grad har påvirkning på omgivelsene.

- Tomten har vært bebygget siden 1950-tallet, med uteområdene kontinuerlig endret og tilrettelagt bruken. Planforslaget påvirker derfor ikke naturressurser samt biologisk mangfold.

- Den planlagte virksomheten blir næring (kontor og et lite blikkenslagerverksted), slik det har vært i siste 30 år. Avfallsproduksjon blir tilsvarende det som er vanlig for kontorvirksomhet/verksted (og slik det har allerede vært). Den planlagte virksomheten produserer ikke utslipp eller lignende miljøskadelig avfall.

- Den planlagte virksomheten (kontor og verksted) endrer ikke risikobilde i omgivelsene (i form av alvorlige ulykker og/eller katastrofer). Det har ikke vært noen form for ulykker på eiendommen eller i omgivelsene som konsekvens av virksomheten på eiendommen.

- Planområdet ligger i planområdet til Plan-id 124. Denne planen ble vedtatt i 1974, med vedtatt endring fra 2015. I den gjeldende reguleringsplanen er planområdet regulert til byggeområdet for boliger. Vårt planforslag legger til rette for en endring til byggeområdet for næring. Som beskrevet tidligere, har den samme virksomheten foregått på eiendommen i cirka 30 år og den nye foreslåtte bebyggelsen er en moderat endring av de strukturelle parameterne til planområdet i Plan-id 124 (BYA og gesimshøyder).

Kontaktopplysninger tiltakshaver:

KARLSEN & NORDSETH ENTREPRENØR AS (tiltakshaver)

Org. nr. 985 214 034

Gjelleråsveien 2, 1481 Hagan

Kontaktperson: sivilingeniør Øyvind Karlsen

Email: oyvkar@karlsen-nordseth.no

Hjemmelshaver er søsterselskap:

KARLSEN & NORDSETH AS, Org. nr. 957 798 101

Kontaktopplysninger plankonsulent:

MALARCHITECTURE AS, Org.nr. 998 597 919

Nedre Slotts gate 4 M, 0157 Oslo

Kontaktperson: sivilarkitekt MNAL Mirza Mujezinovic,

Mob. 470 15 667

Email: mirza@malarchitecture.com